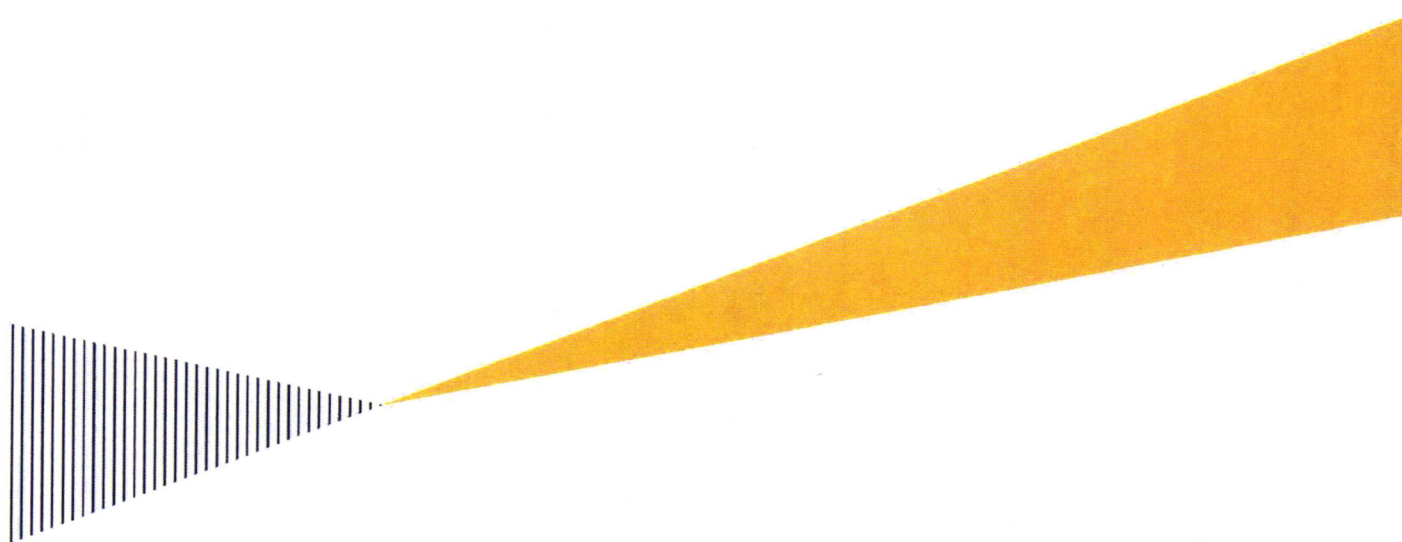


Alja Ejendomme A/S

Stiftsvej 57A, 7100 Vejle

CVR-nr. 16 46 35 31



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2017

Som dirigent:

.....
Mads Danielsen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

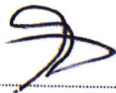
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2017
Direktion:



Allan Linck



Jesper Andreasen

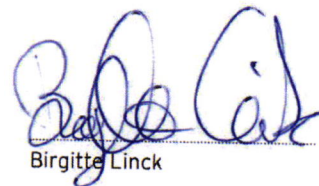
Bestyrelse:



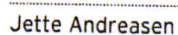
Mads Danielsen
formand



Jesper Andreasen



Birgitte Linck



Jette Andreasen



Allan Linck



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2017
Direktion:

.....
Allan Linck

.....
Jesper Andreasen

Bestyrelse:

.....
Mads Danielsen
formand

.....
Jesper Andreasen

.....
Birgitte Linck

.....
Jette Andreasen

.....
Allan Linck

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

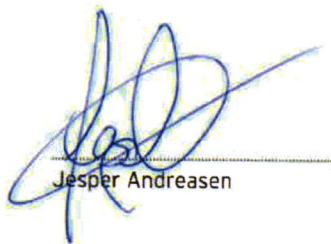
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2017
Direktion:

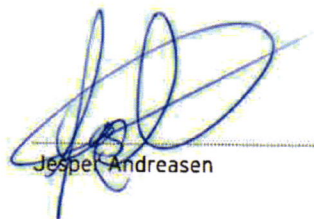
Allan Linck



Jesper Andreasen

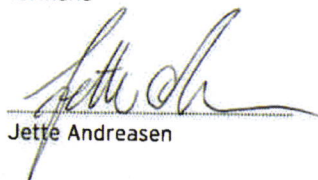
Bestyrelse:

Mads Danielsen
formand



Jesper Andreasen

Birgitte Linck



Jette Andreasen

Allan Linck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Alja Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 29. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Alja Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Stiftsvej 57A, 7100 Vejle
CVR-nr.	16 46 35 31
Stiftet	2. oktober 1992
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 82 74 00
Telefax	75 82 87 63
Bestyrelse	Mads Danielsen, formand Jesper Andreasen Birgitte Linck Jette Andreasen Allan Linck
Direktion	Allan Linck Jesper Andreasen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.458.339	4.594.339	23.325.268	21.820.938	22.278.076
Resultat af ordinær primær drift	3.433.561	3.569.561	5.902.585	5.365.158	5.211.703
Resultat af finansielle poster	-282.343	-358.756	-400.936	-263.674	-485.900
Årets resultat	2.457.950	2.456.266	4.154.832	4.642.858	3.535.703
Balancesum					
Balancesum	47.312.410	46.716.374	75.308.954	76.154.515	77.700.452
Egenkapital	19.839.225	17.381.275	0	0	0
Nøgletal					
Afkastningsgrad	7,3 %	5,9 %	7,8 %	7,0 %	6,7 %
Egenkapitalforrentning	13,2 %	14,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe-					
skæftigede	1	1	37	36	36

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i eje og udlejning af ejendomme, investere i værdipapirer samt drive anden virksomhed.

Væsentlige begivenheder:

Selskabet har fraspaltet sin driftsaktivitet i form af køkken-, bad- og garderobe aktivitet til søsterselskabet HTH VHK A/S pr. 1. januar 2016. Selskabets aktivitet består herefter i udlejning af ejendomme.

Selskabet har i forbindelse med spaltningen ændret navn fra HTH Køkkenforum Vejle A/S til Alja Ejendomme A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 2.457.950 kr. mod 2.456.266 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 19.839.225 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Generelle risici

Selskabets væsentligste driftsrisiko er nedgang i konjukturerne, som vil påvirke værdiansættelsen i negativ retning.

Finansielle risici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er selskabets politik ikke at foretage aktive spekulationer i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig alene mod styring af allerede påtagne finansielle risici.

Kredit risici

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Selskabets politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kredittvurderes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en lignende indtjening som i 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	4.458.339	4.594.339
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.024.778	-1.024.778
	Resultat før finansielle poster	3.433.561	3.569.561
3	Finansielle indtægter	6.519	0
4	Finansielle omkostninger	-288.862	-358.756
	Resultat før skat	3.151.218	3.210.805
5	Skat af årets resultat	-693.268	-754.539
	Årets resultat	2.457.950	2.456.266

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	45.691.596	46.716.374
		<u>45.691.596</u>	<u>46.716.374</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.691.596</u>	<u>46.716.374</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.620.814	0
		<u>1.620.814</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.620.814</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>47.312.410</u></u>	<u><u>46.716.374</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	16.233.628	16.233.628
	Overført resultat	1.105.597	647.647
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>19.839.225</u>	<u>17.381.275</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.758.811	5.732.700
9	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.758.811</u>	<u>5.732.700</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	18.000.000	18.000.000
		<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	2.585.103
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.027.216	2.262.756
	Skyldig selskabsskat	667.157	754.540
		<u>3.714.374</u>	<u>5.602.399</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.714.374</u>	<u>23.602.399</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>47.312.410</u></u>	<u><u>46.716.374</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital 1. januar 2015	500.000	16.233.628	6.819.172	4.000.000	27.552.800
13	Overført, jf. resultatdisponering	0	0	2.456.266	0	2.456.266
	Afgang ved spaltning, tilpasning af sammenligningstal	0	0	-8.627.791	0	-8.627.791
	Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
	Egenkapital 1. januar 2016	500.000	16.233.628	647.647	0	17.381.275
13	Overført, jf. resultatdisponering	0	0	457.950	2.000.000	2.457.950
	Egenkapital 31. december 2016	500.000	16.233.628	1.105.597	2.000.000	19.839.225

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Selskabet har deltaget i en koncernintern virksomhedssammenslutning efter sammenlægningsmetoden, hvor selskabets driftsaktivitet i form af køkken-, bad- og garderobe aktivitet er fraspaltet til søsterselskab. Spaltningen er foretaget pr. 1. januar 2016. Sammenligningstallene er tilrettet.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4 udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed Alja Invest ApS.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes som omsætning i den periode, som udlejningen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 50 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet 0 (2015: 0 kr.).		
kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6.519</u>	<u>0</u>
	<u>6.519</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	39.994	0
Andre finansielle omkostninger	<u>248.868</u>	<u>358.756</u>
	<u>288.862</u>	<u>358.756</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	667.157	754.539
Årets regulering af udskudt skat	<u>26.111</u>	<u>0</u>
	<u>693.268</u>	<u>754.539</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>34.556.577</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>34.556.577</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		<u>21.644.837</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>21.644.837</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		9.485.040
Årets afskrivninger		<u>1.024.778</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>10.509.818</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>45.691.596</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	18.000.000	0	18.000.000	8.400.000
	<u>18.000.000</u>	<u>0</u>	<u>18.000.000</u>	<u>8.400.000</u>

9 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på materielle anlægsaktiver.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Alja Invest ApS, CVR-nr. 30 23 37 35). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Som følge af universalsuccession ved spaltning hæfter Alja Ejendomme A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke indregnede) i HTH VHK A/S, som bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets og søsterselskabet HTH VHK A/S' mellemværende med Handelsbanken er der udstedt ejerpantebreve på 34.000 t.kr. i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 45.692 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på 50 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nærtstående parter

Alja Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Alja Invest ApS	Ørnholtvej 2, 7123 Vonge	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Alja Invest ApS	Ørnsholtvej 2, 7173 Vonge	Alja Invest ApS

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Alja Invest ApS	Ørnsholtvej 2, 7123 Vonge
Per Bach Jørgensen Holding ApS	Bredstenvej 34, 7182 Bredsten

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
13 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
Overført resultat	457.950	2.456.266
	<u>2.457.950</u>	<u>2.456.266</u>